

საქმე № 200310015813608  
საქმე N3ზ/2514-17



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველო---ს სახელით**

**ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი**

24 ოქტომბერი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - გიორგი გოგიაშვილი**

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

**აპელანტი (მოსარჩელე)-** ია-----ი

**აპელანტი (მოპასუხე) -** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კახეთის რეგიონალური ოფისი

**მესამე პირები -** შ-----ი, დო-----ი, არ-----ი

**დავის საგანი -** ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება -** თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

**აპელანტ ია-----ის მოთხოვნა -** თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

**ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი**

**1. აპელანტების მოთხოვნა:**

**1.1. ია-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის

სრულად დაკმაყოფილება.

## **1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა.

## **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

### **2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ია-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 აპრილის №8820139844 გადაწყვეტილება ზედდების ნაწილში.

### **2.1. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საქართვე----ს ეროვნული არქივის თ-----ის არქივის 2014 წლის 17 სექტემბრის #AA2-----03 საარქივო ცნობის თანახმად, თ-----ის არქივის დაცული თ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ის სასოფლო-საბჭოს 1986-1990 წლებს (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნის უფროსად ჩაწერი--- ე--- ი---ს ასული ხ-----ი. გადახაზულია, გარდაიცვალა. მისი გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ჩაწერი--- დ-----ი ი---ს ძე ხ-----ი, კომლში ირიცხებიან ე--- ი---ს ასული ხ-----ი გარდაიცვალა. დ-----ი ი---ს ძე ხ-----ი-შვილი, ი-----ე გ----- ასული ხ-----ი-რძალი, ც-----ი, ე---ე და ნ--- დ-----ის ასული ხ-----ები \_შვილიშვილები. კომლს 1986-1990 წლებში ერიცხება 1966 წელს აგებული 90 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი და მიწა 1986-1987 წლებში 0,30 ჰა. 1988-1990 წლებში 0,33 ჰა.

კ-----ის საკრებულოს 1996-1990 წლებში ერიცხება 1966 წელს აგებული 90 კვ.მ., ფართობის საცხოვრებელი სახლი და მიწა 1986-1987 წლებში 0,30 ჰა, 1988-1990 წლებში 0,33 ჰა.

კ-----ის საკრებულოს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერი--- დ-----ი ი---ს ძე ხ-----ი. კომლში ირიცხებიან დ-----ი ი---ს ძე ხ-----ი-უფროსი, ი-----ე გ----- ასული ხ-----ი-ცოლი, კომლს 1996-1998 წლებში ერიცხებათ 0.75 ჰა, შემდეგ გრაფებში ფიქსირდება ასევე მიწის ფართობები 0,75 ჰა და 0.95 ჰა. საცხოვრებელი სახლის შესახებ ცნობები არ

მოიპოვება;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

-2014 წლის 17 სექტემბრის N AA2-----03 საარქივო ცნობა;

მიღება-ჩაბარების აქტის N 293-ის თანახმად, დო-----ს მიწის რეფორმამდე ჰქონდა 0,27 ჰა მიწის ნაკვეთი. დამატებით გამოეყო 0,15 ჰა და აგრეთვე 0,53 ჰა, მდებარე III განყოფილება #11 ბრიგადა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტის N 293;

დ-----ი ი----ს ძე ხ-----ი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში 01.11.99 წელს აღირიცხა 3842,49 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრედ მდებარე სოფელი კ-----ი, , კოდი -53.04.03.006. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი N 293; სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი მიწის ნაკვეთზე კოდი - 53.04.03.006;
2. საკადასტრო რუკა მიწის ნაკვეთზე კოდი -53.04.03.006;

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ია-----მა და ითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე თ-----ი, სოფელი კ-----ი. განცხადებას თან ერთვოდა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვიტი ნახაზი, საარქივო ცნობა;

2014 წლის 10 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (53.04.35.119) საზღვრებში.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების N 8----- საფუძველზე

სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართვებ----ს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილების საფუძველზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ია-----ის წარმომადგენლის ნ---- ხ-----ის 2014 წლის 12 დეკემბრის ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 10 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ #8-----03 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 12 ნოემბრის #8-----04 გადაწყვეტილებები. თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნე-----ბის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის და ურთიერთშეჯერების სედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 2014 წლის 10 ოქტომბრის N 8-----03;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება #8-----;

3. საქართვებ----ს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილება;

არ-----ი 2013 წლის 11 აპრილს საჯარო რეესტრში აღრიცხა თ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების 2800 კვ.მ. მიწის ფართის მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი გახდა მიღება-ჩაბარების აქტი #398;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ 53.04.35.119;

არ-----ს მიწის რეფორმამდე გააჩნდა 0.26 ჰა მიწის ნაკვეთი. მიწის რეფორმის დროს მიღება-ჩაბარების #398 აქტის გადაეცა ძველი ფერმის ტერიტორიაზე და III განყოფილება მე-11 ბრიგადაში 0,49 ჰა მიწის ნაკვეთი და

0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. მიღება-ჩაბარების აქტი #398;

არ-----ი 2000 წლის 14 ივლისს დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ 1566,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე მდებარე თ-----ის რაიონი სოფელი კ-----ი. სარეგისტრაციო კოდით 53.04.08.306; სარეგისტრაციო მოწმობას თან ერთვოდა საკადასტრო რუკა, რომელზეც არჩილ არავიაშვილის მიწის ნაკვეთის ნუმერაცია იყო 306;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, მიწის სარეგისტრაციო ნომერი 53.04.08.306;

2014 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერმიღებული იქნა გადაწყვეტილება N 882914676294-03 შ-----ის უძრავ ნივთზე მდებარე თ-----ი, სოფელი ნასამხრალი მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც შოთა მჭედლიშვილმა არჩილ არავიაშვილისგან სასოფლო-სამეურნეო (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების 2800 კვ.მ. მიწის ფართი;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. 2014 წლის 19 დეკემბრის №882914676294-03 გადაწყვეტილება;
2. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან უძრავ ქონებაზე ს/კ 53.04.35.119;
3. მხარეთა ახსნა-განმარტება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე ი-----ე ხ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით რომ მ საფუძვლით რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 მარტის #8-----09 გადაწყვეტილების საფუძველზე იათამაზე ხ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 აპრილის N 90654 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იათამაზე ხ-----ის წარმომადგენლის ნ--- ხ-----ის საჩივარი იმ საფუძველით რომ სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება შ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტების საზღვრებში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. 2015 წლის 17 დეკემბრის #8----- გადაწყვეტილება;
2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზი;
3. 2015 წლის 30 მარტის #8-----09 გადაწყვეტილება;
4. 2015 წლის 16 აპრილის #90654 გადაწყვეტილება;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივ გარემოებებზე მიჩნეულ იქნა:

მოწმის სახით დაკითხულმა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მფლობელებმა თამაზ უთალიშვილმა, იდა ხ-----მა და მიხეილ აზნიაშვილმა აღნიშნეს რომ სადავო მიწის ნაკვეთს წლების ფლობს მოსარჩელე ია-----ი და მიწის ნაკვეთის არ-----ის სახელზე რეგისტრაციამდე იგი სადავო არ ყოფილა.

ამრიგად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რომ 3842,49 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთს მდებარე თ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ში ფლობდა ია-----ი;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგი სახის მტკიცებულებებს:

1. 2016 წლის 10 ნოემბრის და 2015 წლის 25 ნოემბრის სხდომის ოქმების ჩანაწერი;
2. საჯარო რეესტრის ამონაწერი უძრავ ქონებაზე ს/კ53.04.35.069;
3. საჯარო რეესტრის ამონაწერი ს/კ53.04.34.138;

## 2.2. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართვე---ს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე---ს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. იმავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენი--- სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართვე---ს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მეუღლის დო-----ის სახელზე რეგისტრირებულია 3842,49 კვ.მ. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდი - 53.04.03.006. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება- ჩაბარების აქტი #293; დადგენი--- რომ ია-----ი არის დო-----ის კომლის წევრი. დადგენი--- რომ მესამე პირის არ-----ის სახელზე რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთი თავდაპირველი რეგისტრაციის დროს საკადასტრო კოდით 53.04.08.306, ხოლო დაზუსტებული რეგისტრაციის შემდეგ საკადასტრო კოდით 53.04.35.119; თავდაპირველი გადაფარვა მოხდა სწორედ ამ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან(იხ. ფაქტობრივი გარემოება 3.1.4.)

საჯარო რეესტრში მესამე პირის სახელზე საკუთრების სადავო რეგისტრაციისას უძრავი ქონების ადგილმდებარეობის, კონფიგურაციისა და საზღვრების დადგენა მოხდა მხოლოდ მოსარჩელისა და მესამე პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების მეშვეობით, ანუ მხოლოდ მათ მითითებაზე დაყრდნობით, და უძრავი ქონების ზუსტი ადგილმდებარეობის შესახებ ეს მონაცემები სხვა რაიმე დოკუმენტს არ ეყრდნობა. საქმის მასალებით დგინდება რომ მესამე პირის საკუთრებამ ნაწილობრივ გადაფარა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართვე---ს უზენაესი სასამართლოს

პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტა , რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვე---ს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, მითითებული ნორმის მიხედვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქაღალდზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნე---ბის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებული ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული. ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ; სწრაფი რეგისტრაცია საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუც----- უფლებას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვე---ს 1996 წლის 14 ნოემბრის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვე---ს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონები ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო

ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს კანონის შესაბამისად ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართვებ—ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნებ—ბა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნებ—ბა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფიბ— საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნებ—ბა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს 1996 წლის 14 ნოემბრის და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონები ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ—ს კანონის შესაბამისად ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის

რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართვებ---ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

ამდენად, მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნებ---ბა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნებ---ბა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფი--- საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნებ---ბა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახური მითითებული მესამე პირის საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა; მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა კომლის თანასაკუთრებაში არსებული ქონების თანამესაკუთრეზე, ოჯახის წევრზე რეგისტრაციის ფაქტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ დო-----ზე არსებული პირველადი რეგისტრაცია შეიცავდა საკმარის მონაცემებს, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელ ორგანოს შეეძლო ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა. კერძოდ, საკადასტრო რუკით და მიღება-ჩაბარების აქტით შესაძლებელი იყო მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეების, ნაკვეთის ადგილმდებარეობის,

ფართის და კოფიგურაციის დაგდენა.

სასამართლოს მითითებით, მნიშვნე---ვანია ის გარემოება, რომ პირველადი რეგისტრაციის დროს, კერძოდ, მოსარჩელის მეუღლის დო-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას.

საქართვე---ს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება, საქართვე---ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობა და საკითხია, და ამით არ შეიძლება, შეილახოს რეესტრში უკვე ასახული და რეგისტრირებული უფლებები;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, საქართვე---ს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363(კ-12) განჩინებაზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა; ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ- სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება. მის სახელზე განხორციელებული

რეგისტრაცია ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობილი არაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მას გააჩნია საკუთრების უფლება შესაბამის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ ქონებაზე; განსახილველ შემთხვევაში უფლება არ იყო რეგისტრირებული უშუალოდ ია-----ზე, თუმცა საარქივო ცნობის საფუძველზე დგინდება რომ იგი იყო თანასაკუთრებაში არსებული და ოჯახის წევრის, მისი მეუღლის ქონება. მესამე პირზე არ-----ზე რეგისტრაციით კი ეს უფლება ფაქტიურად წაერთვა მესაკუთრეს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირის სახელზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციით არ გაუქმებულა დო-----ის სახელზე არსებული ჩანაწერი და სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია;

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დო-----ი სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტითა და არ-----ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი უთითებს უძრავი ქონების ერთსა და იმავე მისამართს- III განყოფილება, მე-11 ბრიგადა. ამასთან, დო-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ფართი სრულად იმეორებდა რეგისტრირებულ ადგილას არსებულ თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართობსა და კონფიგურაციას. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების დაკითხვის შედეგად დადგინდა რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა დ-----ი და იათამაზე ხ-----ები და არ-----ს პრეტენზია ამ მიწის ნაკვეთზე არასოდეს არ ჰქონია. არ-----ის სახელზე მიწის რეფორმის დროს III განყოფილება, მე-11 ბრიგადის ტერიტორიაზე გაიცა 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, თუმცა, მისი პირველადი რეგისტრაცია მოხდა სხვა ტერიტორიაზე, რასაც ადასტურებს პირველადი რეგისტრაციის დროს მინიჭებული საკადასტრო კოდით. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ მომხდარა აღნიშნული გარემოებების შესწავლა და გამოკვლევა. ამასთან, მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაცია მოხდა ისე, რომ არ გამოკვლეულა, ხომ არ ილახებოდა ამ რეგისტრაციით სხვა პირთა უფლებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 აპრილის N 8820139844 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ზედდების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, სხვა ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: დადგენი---- რომ 2014 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N 882914676294-03 შოთა მჭედლიშვილის უძრავ ნივთზე მდებარე თ-----ი, სოფელი ნასამხრალი მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც შ-----მა არ-----ისგან სასოფლო-სამეურნეო (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების 2800 კვ.მ. მიწის ფართი; ამრიგად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, გასაჩივრებული აქტის საფუძველს წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც ამ ეტაპზე არ არის გასაჩივრებული და კანონიერ ძალაშია.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ რეგისტრაციის გასაჩივრება აჩერებს მის მოქმედებას, ვინაიდან, შ-----ის სარეგისტრაცია მოხდა დავის პერიოდში იგი ექვემდებარება ბათილად ცნობას. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ ზღუდავს მესაკუთრეს დავის პერიოდში გაასხვისოს სადავო ქონება. ამრიგად, ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **3. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

#### **3.1. ია-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტს მიაჩნია, რომ თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა არ-----ისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისას დო-----ის კომლის (რომლის შემადგენლობაში მეც ვარ) კუთვნილი დაუზუსტებელი რეგისტრაციით (ქალაქის ვერსიით) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია N53.04.03.006, არ-----ისათვის მიწის ნაკვეთის უკანონო რეგისტრაცია. რაიონულმა სასამართლომ ბათილად გამოაცხადა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 11 აპრილის №8820139844 გადაწყვეტილება, რომლითაც საკადასტრო კოდით N53.04.35.119 სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია მოხდა არ-----ზე. რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა ის გარემოება, რომ ია-----ი და დო-----ი ფლობდნენ წლების განმავლობაში მიწის ნაკვეთს, 3842,49 კვ.მ-ს რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების საფუძველზე დაურეგისტრირდა არ-----ს. მას შემდეგ, რაც ია-----ის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრში ელექტრონული რეგისტრაციის მიზნით დოკუმენტაცია, საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 10 ოქტომბრის N8-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერეს სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის N53.04.35.119 საზღვრებში. იმავე სამსახურის მიერ 2014 წლის 12 ნოემბერს მიღებულ იქნა N8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. კერძოდ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მომთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. აღნიშნული გადაწყვეტილებები გასაჩივრებულ იქნა აპელანტის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

აპელანტმა აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის დროს მას არანაირი საკანონმდებლო ბერკეტი არ ჰქონდა არ-----ზე მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის არასწორ რეგისტრაციაზე რაიმე სახის აკრძალვის განხორციელების. მან ზემდგომ ორგანოს მიმართა ადმინისტრაციული საჩივრით 2014 წლის 12 დეკემბერს და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 12 ნოემბრის N8-----04 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 იანვრის N4766 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ბათილად იქნა ცნობილი თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 10 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N8-----03 და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 12 ნოემბრის N8-----04 გადაწყვეტილებები. თუმცა ადმინისტრაციული საჩივრის ზემდგომ ორგანოში წარდგენის შემდეგ, კერძოდ, 2014 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო ახალი გადაწყვეტილება N882014676294-03 შ-----ის სახელზე საკადასტრო კოდით N53.04.35.119 არ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ. (19/12/2014) ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის შესახებ ბათილად გამოცხადებული გადაწყვეტილებების მიღების შემდეგ, 2014 წლის 19 დეკემბერს, თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა მიიღო უკანონო N882014676294-03 გადაწყვეტილება შ-----ის სახელზე საკადასტრო კოდით N53.04.35.119 არ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ. სააგენტოს 2015 წლის 12 იანვრის N4766 გადაწყვეტილებით თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე საქმისათვის არსებითი მნიშვნე-----ბის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და

ურთიერთშეჯერების შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება. თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია ის გარემოებები, რასაც აპელანტი უთითებდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში პირველად გასაჩივრებისას. თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა არანაირი შეფასება არ მისცა ხსენებულ გარემოებებს და ფაქტიურად იგნორირება მოახდინა ზემდგომი ორგანოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნული დავალების. თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმის მაგიერ, საჩივრის გამო ადმინისტრაციულ წარმოების დასრულებამდე არ მოეხდინა რაიმე სახის გადაწყვეტილების მიღება და შეესწავლა საქმისათვის მნიშვნე-----ბის მქონე გარემოებები, მიიღო გადაწყვეტილება არ-----იდან შ-----ზე სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ, რაც არის უკანონო.

აპელანტის განმარტებით, ნასყიდობის ხელშეკრულება უკანონოდ, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმოების დროს დაარეგისტრირა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მისი კუთვნილი დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია N53.04.03.006 და არ-----იდან შ-----ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება. აპელანტის მითითებით, არც არ-----ი, რომელიც სასამართლოში დავის წარმოებისას გარდაიცვალა და არც შ-----ი არ გამოცხადებულან არცერთ სასამართლო სხდომაზე და არც ერთ მათგანს არ წარმოუდგენია მის სარჩელზე შესაგებელი, ვინაიდან ორივე პირი მოქმედებს უკანონოდ და ადმინისტრაციული ორგანოს (საჯარო რეესტრის) ხელშეწყობით და დახმარებით ცდილობენ მისი ქონების მიტაცებას.

აპელანტის მითითებით, დავის წარმოების დროს რეგისტრაციის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია მისი მეუღლის კომლის კუთვნილი დაუზუსტებელი რეგისტრაციით არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა შეესწავლა და შეეძლო კიდევ (ისე როგორც არავიაშვილის ნაწილში მსჯე-----ბს რაიონული სასამართლო) დო-----ის სახელზე არსებული ჩანაწერის შესწავლა. შ-----ის სახელზე რეგისტრაციით არ გაუქმებულა დო-----ის სახელზე არსებული ჩანაწერი და სახეზეა ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია.

### **3.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად ჩათვალა დადგენილად, რომ მიღება-ჩაბარების აქტში N398 მითითებული ნაკვეთის (III განყოფილება, მე-11 ბრიგადის ტერიტორია) ადგილმდებარეობა განსხვავებული იყო მიწის ნაკვეთის , საკადასტრო კოდი: 53.04.35.119 ადგილმდებარეობისგან.

ასევე, მოსამართლემ არასწორად ჩათვალა დადგენილად, რომ

დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდი: 53.04.03.006 ადგილმდებარეობა შესაბამისი იყო N8----- განცხადებაზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისი მიწის ფართის ადგილმდებარეობის (აღნიშნულის დასადასტურებლად სასამართლომ მიუთითა, რომ დო-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ფართი სრულად იმეორებდა რეგისტრირებულ ადგილას არსებულ თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ფართობსა და კონფიგურაციას (გადაწყვეტილება- მე-12 გვ; მე-4 აბზაცი)) შემდეგი გარემოების გამო:

საქართვე---ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული “საჯარო რეესტრის შესახებ” ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართვე---ს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას, ხოლო ყველა სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართვე---ს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართვე---ს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების ელექტრონული ვერსია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ არის დაცული. ზემოაღნიშნული სისტემური რეგისტრაციის მონაცემები წარმოადგენს დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ მონაცემებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულია აშშ-ის განვითარების საერთაშორისო სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში განხორციელებული სისტემური აღწერების შედეგად მიღებული დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემების კომპიუტერული დამუშავების შედეგად მიღებული ინტეგრირებული გრაფიკულ მონაცემთა ბაზა.

აღნიშნული გრაფიკული მონაცემები წარმოადგენს დაუზუსტებელ, დაურეგისტრირებელ საკადასტრო მონაცემებს, ამასთან სისტემური აღწერების შედეგად მიღებული უძრავი ნივთების გრაფიკული მონაცემები (ადგილმდებარეობა, კონფიგურაცია, საზღვრები, ფართობი) ხშირ შემთხვევაში არ შეესაბამება იმავე საკადასტრო კოდით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სისტემური რეგისტრაციის წესით რეგისტრირებული უძრავი ნივთების სააღრიცხვო ბარათებზე თანდართულ საკადასტრო მონაცემებს.

აპელნატმა მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სათანადოდ

იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, კერძოდ: მიღება-ჩაბარების აქტში N398 მითითებული ნაკვეთის (III განყოფილება, მე-11 ბრიგადის ტერიტორია) ადგილმდებარეობა იდენტური იყო მიწის ნაკვეთის , საკადასტრო კოდი: 53.04.35.119 ადგილმდებარეობის.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართვებ---ს კანონის მე-8 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართვებ---ს კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის მიხედვით: სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართვებ---ს კანონის მე-11 მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად: უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

შესაბამისად მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილი იყო მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: 53.04.35.119 მოეხდინა N882013149844-03 გადაწყვეტილების მიღება არ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნული რეგისტრაცია მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნებ---ბის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შედეგად და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

### **III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

საქართვებ---ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართვებ---ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართვებ---ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი

თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანე---ბს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

#### **4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივრები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენი--- სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საქართვე---ს ეროვნული არქივის თ-----ის არქივის 2014 წლის 17 სექტემბრის N AA2-----03 საარქივო ცნობის თანახმად, თ-----ის არქივში დაცული თ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ის სასოფლო-საბჭოს 1986-1990 წლების (ამავე წიგნშია დაფიქსირებული 1991-1995 წლების მონაცემებიც) საკომლო წიგნის უფროსად ჩაწერი--- ე--- ი---ს ასული ხ-----ი. გადახაზულია, გარდაიცვალა. მისი

გარდაცვალების შემდეგ კომლის უფროსად ჩაწერი--- დ-----ი ი----ს ძე ბ-----  
ი, კომლში ირიცხებიან ე--- ი---ს ასული ბ-----ი გარდაიცვალა. დ-----ი ი----  
ს ძე ბ-----ი-შვილი, ი-----ე გ----- ასული ბ-----ი-რძალი, ც-----ი, ე---ე და  
ნ--- დ-----ის ასული ბ-----ები\_შვილიშვილები. კომლს 1986-1990 წლებში  
ერიცხება 1966 წელს აგებული 90 კვ.მ. ფართობის საცხოვრებელი სახლი და  
მიწა 1986-1987 წლებში 0,30 ჰა. 1988-1990 წლებში 0,33 ჰა.

დ-----ი ი----ს ძე ბ-----ი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში  
01.11.99 წელს აღირიცხა 3842,49 კვ.მ. უძრავი ქონების მესაკუთრედ მდებარე  
სოფელი კ-----ი, კოდი -53.04.03.006. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო  
სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი #293;

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს  
განცხადებით მიმართა ია-----მა და ითხოვა საკუთრების უფლების  
რეგისტრაცია რეფორმით მიღებულ სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე  
თ-----ი, სოფელი კ-----ი. განცხადებას თან ერთვოდა პირადობის  
დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის  
დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვიტი  
ნახაზი, საარქივო ცნობა;

2014 წლის 10 ოქტომბრის N 8-----03 გადაწყვეტილების საფუძველზე  
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით რომ უძრავი ნივთის  
საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული  
ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის  
ნაკვეთის (ს.კ.53.04.35.119) საზღვრებში.

დადგენი--- რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თ-----ის  
სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების N 8-----  
----- საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით რომ  
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ  
იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი  
დოკუმენტი.

დადგენი--- რომ საქართვე---ს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის  
ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილების საფუძველზე  
ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ია-----ის წარმომადგენლის ნ--- ბ-----  
-ის 2014 წლის 12 დეკემბრის ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა  
ცნობილი თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 10 ოქტომბრის  
სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ N 8-----03 და  
სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2014 წლის 12 ნოემბრის N 8-----  
-----04 გადაწყვეტილებები. თ-----ის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა  
საქმისთვის არსებითი მნიშვნე---ბის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის

და ურთიერთშეჯერების შედეგად ახალი გადაწყვეტილების მიღება;

დადგენი--- რომ არ-----ი 2013 წლის 11 აპრილს საჯარო რეესტრში აღრიცხა თ-----ის რაიონის სოფელ კ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების 2800 კვ.მ. მიწის ფართის მესაკუთრედ. საჯარო რეესტრში აღრიცხვის საფუძველი გახდა მიღება-ჩაბარების აქტი #398;

არ-----ი 2000 წლის 14 ივლისს დარეგისტრირდა უძრავი ქონების მესაკუთრედ 1566,33 ჰა მიწის ნაკვეთზე მდებარე თ-----ის რაიონი სოფელი კ-----ი. სარეგისტრაციო კოდით 53.04.08.306; სარეგისტრაციო მოწმობას თან ერთვის საკადასტრო რუკა, რომელზეც არჩილ არავაშვილის მიწის ნაკვეთის ნუმერაცია იყო 306.

დადგენი--- რომ 2014 წლის 19 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება #882914676294-03 შ-----ის უძრავ ნივთზე მდებარე თ-----ი, სოფელი ნასამხრალი მესაკუთრედ რეგისტრაციის შესახებ. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც შოთა მჭედლიშვილმა არჩილ არავაშვილისგან შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო (სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების 2800 კვ.მ. მიწის ფართი;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 17 თებერვლის №8----- გადაწყვეტილების საფუძველზე ი-----ე ხ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით რომ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 მარტის #8-----09 გადაწყვეტილების საფუძველზე იათამაზე ხ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი მტკიცებულება;

დადგენი--- რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 16 აპრილის #90654 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იათამაზე ხ-----ის წარმომადგენლის ნ---- ხ-----ის საჩივარი იმ საფუძველით რომ სარეგისტრაციო ობიექტი ხვდება შ-----ის საკუთრების უფლების ობიექტის საზღვრებში.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს რომ, მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართვებ---ს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო პასუხს არ აგებს წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ, ამავე ნორმის მიხედვით, იგი პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს; იმის გათვალისწინებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებული ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თ----ის სარეგისტრაციო სამსახურს მესამე პირის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ამ ქონების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია შეედარებინა ტექნიურის არქივსა თუ თვით რეესტრის სამსახურში დაცულ - ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნებ---ბის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ---ს კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართვებ---ს კანონის შესაბამისად ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

საქართვებ---ს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

ამდენად, მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს

დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნე---ბა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნე---ბა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფი---საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნე---ბა აქვს და ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის №ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის მსჯე---ბას, რომ სარეგისტრაციო სამსახური მითითებული მესამე პირის საკუთრებაში სადავო რეგისტრაციის განხორციელებამდე ვალდებული იყო, დაედგინა სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა;

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს რომ დო-----ის სახელზე 1.11. 1199 წელს საქართვე---ს სახელმწიფო მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ განხორციელებული მიწის ფართი 3842,49 კვ.მ ს/კ 53.04.03.006 რეგისტრაცია წიმსწრებია არ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებული მიწის ნაკვეთის ს.კ. 53.04.35.119 რეგისტრაციისა, ამასთანავე, ორივე რეგისტრაცია უთითებს უძრავი ქონების ერთი და იმავე მისამართს - III განყოფილება, მე-11 ბრიგადა. 2014 წელს დო-----ის მემკვიდრემ-ია-----მა მოითხოვა 1999 წლიდან რეგისტრირებული მიწის ს/კ 53.04.03.006 დაზუსტებული რეგისტრაცია, რაც ზედდებაში აღმოჩნდა არ-----ის სახელზე 2013 წელს განხორციელებული მიწის ნაკვეთის ს.კ.53.04.35.119 რეგისტრაციასთან. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს რომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მტკიცებულება იმის შესახებ რომ ია-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ნახაზი განსხვავდებოდა დო-----ის სახელზე უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისაგან, არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის

განხილვისას და არც სააპელაციო საჩივრების განხილვისას, მიუხედავად სააპელაციო პალატის დავალებისა, არ წარმოუდგენია. პალატა ასევე მიუთითებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 ოქტომბრის სხდომაზე მოწმის - თამაზ ოთარაშვილის, რომელიც სადავო მიწის ფართის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს განმარტაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა ჯერდ-----ი და შემდგომ იათამაზე ხ-----ები, მათი მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეები იგივეა და არ შეცვლილა, არ-----ს კი პრეტენზია ამ მიწის ნაკვეთზე არასოდეს არ ჰქონია.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, არ-----ის სახელზე 2013 წლის 11 აპრილს საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო კოდით 53.04.08.306 განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობასთან დაკავშირებით იმ ნაწილში რა ნაწილშიც იგი ზედდება მის წიმსწრებ დო-----ის სახელზე განხორციელებულ 3842,49 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ს/კ 53.04.03.006 რეგისტრაციასთან, რაც შეეხება შალვა მჭედლიშვილის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერებას, სააპელაციო პალატა მიუთითებს რომ, ვინაიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტი არავიაშვილსა და მჭედლიშვილს შორის დადებული გარიგება ძალაშია, არ არსებობს მის საფუძველზე განხორციელებული აღნიშნული რეგისტრაციის გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, ია-----ს სასარჩეო--- მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ამ ნაწილში კანონიერად ეთქვა უარი.

## **6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

საქართვებ-----ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტების ია-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში სახელმწიფო ბაჟის სახით

გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

#### **IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

იხელმძღვანელა რა საქართვე---ს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართვე---ს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე მუხლებით

#### **სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა :**

- 1.ია-----ისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.უცვლელად დარჩეს თ-----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება
- 3.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართვე---ს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე:**

**გიორგი გოგიაშვილი**